S. C. DANIRAZ PROIECT S.R.L. - BOTOŞANI
C. U. I. 18880706; J07/411/2006

PROIECT NR. H86 / 2019

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
MUNICIPIUL DOROHOI
ALEEA VIŞINULUI, NR. 3
Bl. N13, AP. 41, PARTER

ŞEF PROIECT
carh. Mihai Mihăilescu

noiembrie 2019

P.U.D. ALEEA VIŞINULUI, NR. 3, Bl. N13, AP. 41, PARTER - DOROHOI

Extindere apartament cu balcon

BORDEROU PIESE SCRISE ŞI DESENATE

A. Piese scrise

- Foaie de capăt
- Colectiv de elaborare
- Borderou piese scrise şi desenate
- Memoriu general
- Caiet de sarcini
- Avize şi acorduri
  - Certificat de Urbanism
  - Acte proprietate
  - Ridicare topografică
  - Avize și acorduri
  - Acord notarial locatari şi viza asociaţiei de locatari

B. Piese desenate

- planşa nr. 1 – ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
- planşa nr. 2 – SITUAŢIA EXISTENTĂ
- planşa nr. 3 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE
- planşa nr. 4 – REGLEMENTĂRI EDILITARE
- planşa nr. 5 – OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

COLECTIV DE ELABORARE

Carh. Mihai Mihăilescu

Inf. Cronţ Daniel

MEMORIU JUSTIFICATIV

BORDEROU PIESE SCRISE ŞI DESENATE 2

1. INTRODUCERE 5

1.1. DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI 5
1.2. OBIECTUL LUCRĂRII 6
1.3. BAZA LEGALĂ 6
REGLEMENTĂRI TEHNICE 7

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ 7

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAŢII ELABORATE 7
2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAŢII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD 7

3. SITUAŢIA EXISTENTĂ 8

3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAŢIE 8
3.2. SUPRAFAŢA OCUPATĂ, LIMITE ŞI VECINĂTĂŢI 8
3.3. SUPRAFEŢE DE TEREN CONSTRUITE ŞI SUPRAFEŢE DE TEREN LIBERE 8
3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC 8
3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR 8
3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIŢIILE DE FUNDARE 8
3.8. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT 9
3.9. ECHIPARE EDILITARĂ 9
3.9.1. Alimentarea cu apă 9
3.9.2. Canalizarea 9
3.9.3. Alimentarea cu căldură 9
3.9.4. Alimentarea cu energie electrică 9
3.9.5. Alimentarea cu gaze naturale 9
3.9.6. Telecomunicaţii 9

4. REGLEMENTĂRI 9

4.1. ELEMENTE DE TEMĂ 9
4.2. DESCRIEREA SOLUŢIEI 9
4.3. ORGANIZAREA CIRCULAŢIEI 10
4.4. REGIM JURIDIC, CIRCULAŢIA TERENURILOR 10
4.5. CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR 10
4.6. REGIMUL DE ÎNĂLŢIME 11
4.7. MODUL DE UTILIZARE AL TERENULUI 11
4.8. PLANTAŢII 11
4.9. ECHIPAREA EDILITARĂ 11
4.9.1. Alimentarea cu apă 11
4.9.2. Canalizare 11
4.9.3. Alimentarea cu căldură 11
4.9.4. Alimentarea cu energie electrică 11
4.9.5. Alimentarea cu gaze naturale 11

CAIET DE SARCINI 13

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Beneficiar: **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DOROHOI**

Investitor: **GUŢIC GHEORGHE – LAURENŢIU**
GUŢIC MIHAELA
ALEEA VIŞINULUI, NR. 3,
Bl. N13, AP. 41, PARTER
Mun. Dorohoi, jud. Botoşani

Proiectant general: **B.I.A. MIHAI MIHĂILESCU BOTOŞANI**

Amplasament: **MUNICIPIUL DOROHOI**
JUDEŢUL BOTOSANI
ALEEA VIŞINULUI, NR. 3,
Bl. N13, AP. 41, PARTER

Data elaborării: **noiembrie 2019**

1.2. Obiectul lucrării

Planul Urbanistic de Detaliu reprezintă documentaţia prin care se asigură condiţiile de amplasare, dimensionare, conformare şi servire edilitară a unuia sau mai multor obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcţiunea predominantă şi vecinătăţile imediată. Documentaţia are caracter de reglementare specifică şi se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din Planul Urbanistic General, corelate cu condiţionările din Certificatul de Urbanism.

Obiectul prezentului **PLAN URBANISTIC DE DETALIU** prezentat în continuare sub denumirea prescurtată P.U.D., îl constituie studierea şi stabilirea unor condiţii urbanistice privind concesionarea unei suprafeţe de teren în vederea construirii unui balcon, mun. Dorohoi, **ALEEA VIŞINULUI, NR. 3, Bl. N13, AP. 41, PARTER**.

Documentaţia se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 privind "Autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor", corelată cu HGR 525/1996, cu cadrul conţinut elaborat de MLPAT cât şi cu alte reglementări în materie de urbanism şi amenajare a teritoriului. Prezentul PUD capătă, după aprobare, valoare juridică şi se constituie în act de autoritate al administraţiei locale.

1.3. Baza legală

Pentru întocmirea Planului Urbanistic de Detaliu este strict necesar a se ţine seama de legislaţia specifică urbanismului, precum şi de legislaţia complementară domeniului, astfel:

- Legea nr. 50/1991 – privind autorizarea lucrărilor de construcţii, republicată cu modificările şi completările ulterioare
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 republicată, cu modificările şi completările ulterioare
- Legea nr. 35/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismului
- Legea administraţiei publice locale nr. 215/2001 cu modificările ulterioare
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii
- Legea protecţiei mediului nr. 137/1995 republicată, cu modificările ulterioare
- Legea apelor nr. 107/1996
- Legea cadastrului imobiliar şi publicităţii imobiliare nr. 7/1996 cu modificările ulterioare
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acestuia, cu modificările ulterioare
- Legea privind circulaţia juridică a terenului nr. 54/1998
- Legea privind exproprierea din cauza de utilitate publică nr.33/1994
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 43/1997 – republicată)
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;

- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările şi modificările ulterioare
- Codul civil

REGLEMENTĂRI TEHNICE

- Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al planului urbanistic de detaliu (indicativ GM – 010 – 2000).

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentaţii elaborate

Terenul care face obiectul prezentului P.U.D. situat în intravilanul municipiului Dorohoi este localizat în **ALEEA VIŞINULUI, NR. 3, Bl. N13, AP. 41, PARTER** şi are ca vecinătăţi: la sud – spaţiu verde, iar la nord, est şi vest - bloc de locuinţe nr. 13 şi 12, P + 4.

Conform prescripţiilor din Planul Urbanistic General şi Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Dorohoi, elaborate de către S.C. NORD PROIECT SA Botosani aprobat in anul 2007 şi avizat, terenul se găseşte într-o zonă exclusiv rezidenţială, cu clădiri de tip urban. Apartamentul propus pentru extindere este situat la parterul blocului de locuinţe situat în **ALEEA VIŞINULUI, NR. 3, Bl. N13, AP. 41, PARTER**, şi este dobândit prin contract de vânzare-cumpărare, iar terenul este proprietate de stat aflat în folosinţă indiviză a proprietarilor de apartamente.

Zona este gravată de interdicţie temporară de construire până la întocmirea şi aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, conform Certificatului de Urbanism emis de Primăria Municipiului Dorohoi.

2.2. Concluzii din documentaţii elaborate concomitent cu PUD

Din analiza studiilor topografice şi după executarea măsurătorilor efectuate, s-a constatat că terenul nu prezintă o declivitate mare, cota terenului fiind la –0,45 m faţă de cota ±0,00 m a construcţiei.

După interpretarea lucrărilor de prospecţiune s-au determinat următoarele condiţii geotehnice:

- stratul de fundare este constituit dintr-un complex argilos prăfos galben plastic consistent la plastic vârtos.

Fundarea se va realiza prin depăşirea obligatorie a stratului de umplutură şi sol vegetal, respectându-se condiţiile de încastrare în stratul viu şi adâncimea de fundare conform normativelor în vigoare funcţie de terenul de fundare şi caracteristicile construcţiei.

Zona de intensitate seismică este E, caracterizată prin:

- coeficient de seismicitate 0,15
- perioadă de colţ 0,7
- grad seismic asimilat VII
- adâncime îngheţ 1,10 m.

3. SITUAŢIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicaţie

Accesul pietonal se realizează direct din Aleea Vişinului.

3.2. Suprafaţa ocupată, limite şi vecinătăţi

Spaţiul va funcţiona în apartamentul nr. 41, situat la parterul blocului de locuinţe nr. 13, şi ocupă o suprafaţă de 7,83 mp. Accesul se va realiza din Aleea Vişinului, prin casa scării. Acceptul locatarilor şi avizul asociaţiei de locatari – nu este cazul blocul de locuinte nu este constituit in Asociatie de proprietari.

3.3. Suprafeţe de teren construite şi suprafeţe de teren libere

În jurul blocului de locuinţe sunt spaţii verzi amenajate, asupra cărora nu se va interveni.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona studiată are ca funcţiune predominantă locuirea, subzona fiind exclusiv rezidenţială cu clădiri de tip urban. Blocurile de locuinţe au arhitectura specifică anilor 1980, cu regim de înălţime P + 4 etaje, sunt construite din zidarie si panouri mari cu acoperis tip sarpanta cu invelitoare din tigla sau acoperiş tip terasă

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenul studiat, în suprafaţă de 542,70 mp are următoarele forme de proprietate:

- domeniu privat al Primăriei 170,18 mp
- domeniu privat al Primăriei, aflat în folosinţă indiviză a proprietarilor de apartamente 249,59 mp
- domeniu privat al Primăriei destinat concesionării 7,83 mp
- domeniu public al statului (circulaţie) 115,10 mp

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condiţiile de fundare

Fundarea se va realiza prin depăşirea obligatorie a stratului de umplutură şi sol vegetal, respectându-se condiţiile de încastrare în stratul viu şi adâncimea de fundare conform Normativului P 100-1/2013 în vigoare.
Zona de intensitate seismică este E, caracterizată prin:

- coeficient de seismicitate 0,15
- perioadă de colţ 0,7
- grad seismic asimilat VII
- adâncime îngheţ 1,10 m.

3.8. Analiza fondului construit existent

Structura şi starea clădirilor din vecinătatea amplasamentului sunt specificate în planşa nr. 1.

3.9. Echipare edilitară

3.9.1. Alimentarea cu apă

Zona studiată dispune de alimentare cu apă în sistem centralizat (conductă OL Vişinului).

3.9.2. Canalizarea

Există reţea de canalizare menajeră şi apă rece (conducte FP ∅ 375 mm şi PEHD ∅ 375 mm).

3.9.3. Alimentarea cu căldură

Alimentarea cu căldură se face în sistem propriu pe CT gaze naturale.

3.9.4. Alimentarea cu energie electrică

In zona studiată alimentarea cu energie electrică nu ridică probleme deosebite, construcţiile existente fiind racordate la sistemul energetic naţional.

3.9.5. Alimentarea cu gaze naturale

Zona este alimentată cu gaze naturale.

3.9.6. Telecomunicaţii

Există posibilităţi de racordare la reţeaua de telecomunicaţii existentă.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Elemente de temă

Tema de proiectare, stabilită împreună cu investitorul prevede, în cadrul zonei studiate, extindere apartament fără schimbarea destinaţiei de locuit – aleea Vişinului nr. 3, Bl. N13, ap. 41, parter, având o suprafaţă utilă de 7,83 mp. Spatiul se va amenaja la un apartament cu două camere, proprietate particulară a investitorului.

4.2. Descrierea soluţiei

Date care au stat la baza prezentului proiect

- Tema de proiectare
- Actele de proprietate ale terenului şi construcţiei
- Studii topografice
- Certificat de Urbanism.

Conform temei de proiectare şi discuţiilor cu beneficiarul de investiţie, avute pe parcursul elaborării studiului, se prevede constructia unui balcon pentru extindere apartament.

Total incintă aferentă obiectivului S = 7.83 mp

din care:

- suprafaţă construită balcon S = 7,83 mp

Extinderea se va realiza pe fundatii din beton, zidarie din zidărie BCA cu închideri exterioare din tâmplărie PVC - alb.

Acoperişul se va realiza in sistem şarpantă cu pantă mică (max.10%) cu învelitoare din țiglă bituminoiasă. Finisajul exterior va fi din tencuieli decorative.

Finisajele interioare vor fi tencuieli cu var lavabil.

Pentru amenajarea spatiului, nu se va interveni la structura de rezistenţă a blocului.

Descrierea detaliată a lucrărilor propuse se va face la următoarea fază de proiectare – DTAC.

4.3. Organizarea circulaţiei

Accesul principal este exclusiv pietonal.

Analiza sistematizării verticale a zonei studiate în PUD, fundamentează soluţia prezentă.

4.4. Regim juridic, circulaţia terenurilor

În capitolul 3.6. privind situaţia existentă, s-a specificat regimul juridic al terenului. Actele doveditoare privind proprietatea apartamentului sunt anexate prezentului studiu.

Pentru realizarea investiţiei, beneficiarul de investiţie va concesiona de la Primăria Municipiului Dorohoi suprafaţa de 7,83 mp.

4.5. Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor

Aliniamentul propus reprezintă limita admisibilă de construire a balconului este specificat în planşa nr. 2, Reglementări urbanistice.

Criteriile care au stat la baza determinării aliniamentelor propuse au fost următoarele:

Criterii funcţionale:

- asigurarea suprafeţelor construite maxime necesare, corespunzător procentului de ocupare la sol, stabilit prin Planul Urbanistic General al Municipiului Dorohoi şi Regulamentului de Urbanism aferent zonei;
- necesitatea adaptării la teren;
- avizelor emise de instituţiile în vigoare.

4.6. Regimul de înălţime

Blocul de locuinţe unde se amenajează spaţiul de multiplicat este P + 4 etaje. Balconul propus va fi parter.

4.7. Modul de utilizare al terenului

(în limita suprafeţei studiate)

BILANŢ TERITORIAL

Suprafaţa parcelă = 7,83 mp

Nr. crt.	*Construcţii, utilităţi*	*Existent*		*Propus*	
		Sc mp	*Scd mp*	*Sc mp*	*Scd mp*
1	Teren liber neconstruit	7,83	-	-	-
2	Extindere apartament	-	-	7,83	7,83
	Total	7,83	-	7,83	7,83

PRIN EFECTUAREA EXTINDERII INDICATORII SINTETICI (POT şi CUT)
NU VOR ÎNREGISTRA O CREŞTERE DEOSEBITĂ RAPORTAT LA ZONA DE AMPLASAMENT

4.8. Plantaţii

Nu este necesară completarea sau extinderea suprafeţelor de spaţii verzi plantate.

4.9. Echiparea edilitară

Zona dispune de toate categoriile de utilităţi, iar în conformitate cu avizele de amplasament obţinute de la deţinătorii de reţele, construcţia poate fi realizată fără afectarea acestora.

4.9.1. Alimentarea cu apă

Apartamentul în care se va amenaja spaţiul este racordat la reţeaua de apă existentă în zonă.

4.9.2. Canalizare

Apartamentul la care se va realiza extinderea este racordat la reţeaua de canalizare existentă.

4.9.3. Alimentarea cu căldură

Pentru încălzirea spaţiului se va folosi centrala termica.

4.9.4. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică nu prezintă probleme, apartamentul este racordat la reţeaua de energie electrică.

4.9.5. Alimentarea cu gaze naturale

Apartamentul este racordat la reţeaua de alimentare cu gaze din zonă.

5. CONCLUZII

Realizarea investiţiei menţionate va asigura:

- amenajarea unui teren liber şi modernizarea unei construcţii situate într-o zonă de locuinţe a municipiului Dorohoi;
- ocuparea forţei de muncă într-o perioadă şi într-o zonă în care numărul persoanelor active este în continuă scădere, datorită reducerii masive a numărului de locuri de muncă.

După aprobarea PUD, acesta se constituie în act de autoritate al administraţiei locale şi capătă valoare juridică .
Conform precizărilor investitorului lucrările vor fi executate în regie proprie de către antreprenori autorizaţi.
Studiul de fezabilitate, proiectul tehnic, caietele de sarcini, proiectul pentru autorizaţia de construire cât şi detaliile de execuţie se vor întocmit conform prevederilor Ordinului comun al M F şi MLPAT Nr. 1743 / 69 / 1996.
Pe parcursul elaborării documentaţiei, investitorul va obţine toate avizele şi acordurile emise de organele în drept, potrivit legislaţiei în vigoare.
În cazul devierii de conducte, toate se vor face pe cheltuiala beneficiarului de investiţie şi cu asistenţă tehnică de specialitate.
Alăturat vă prezentăm toate avizele stabilite în Certificatul de Urbanism.

Întocmit,
Arh. Mihai Mihăilescu

Anexă P.U.D.

CAIET DE SARCINI

Cap. I. DATE GENERALE

Planul Urbanistic de Detaliu urmăreşte realizarea următoarelor obiective:

1. determinarea limitelor parcelei destinate concesionări terenului
2. utilizarea funcţională permisă a parcelei
3. condiţiile concrete de conformare şi amplasare a construcţiei

Cap. II. LIMITELE PARCELEI

Limitele parcelei sunt prezentate detaliat în planşa nr. 5 – OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ / REGIM JURIDIC AL TERENULUI / CIRCULAŢIA TERENULUI

BILANŢ TERITORIAL

Suprafaţa parcelă = 7,83 mp

Nr. crt.	*Construcţii, utilităţi*	*Existent*		*Propus*	
		Sc mp	*Scd mp*	*Sc mp*	*Scd mp*
1	Teren liber neconstruit	7,83	-	-	-
2	Extindere apartament	-	-	7,83	7,83
	Total	7,83	-	7,83	7,83

PRIN EFECTUAREA EXTINDERII INDICATORII SINTETICI (POT şi CUT) NU VOR ÎNREGISTRA O CREŞTERE DEOSEBITĂ RAPORTAT LA ZONA DE AMPLASAMENT

Cap. III. UTILIZAREA FUNCŢIONALĂ A PARCELEI

III.1. Parcelele delimitate conform cap. 2 şi planşei nr. 2 se poate utiliza pentru amenajarea spaţiului comercial.

III.2. CARACTERISTICI FUNCŢIONALE / CAPACITĂŢI

- sup. utilă a apartamentului existent = 43,12 mp
- pentru o bună desfăşurare a activităţii se vor efectua amenajări interioare
- aceste amenajări nu afectează structura de rezistenţă a blocului.

III.3. ORGANIZAREA TERENULUI

- suprafaţa pentru amenajarea apartamentului = 43,12 mp

teren destinat concesionării = 7,83 mp

din care:

- extindere apartament, balcon = 7,83 mp

Culoarele de circulaţie carosabilă şi pietonală nu sunt afectate.

Cap. IV. CONDIŢII DE CONFORMARE ŞI AMPLASARE A CONSTRUCŢIILOR

IV.1. CARACTERISTICI VOLUMETRICE

- regim de înălţime – balcon parter

IV.2. EXPRESIE ARHITECTURALĂ

- balconul se va realiza din zidărie cu închideri exterioare din tâmplărie de PVC alb cu sticlă termopan
- acoperişul va fi tip şarpantă cu pantă mică (max 10%) cu invelitoare din tiglă bituminoasa
- finisaj exterior: tencuieli ornamentale
- finisajele interioare vor fi tencuieli cu var lavabil.

IV.1.3. ACCESE PIETONALE

Accesul pietonal se face din aleea pietonala ce face legatura cu aleea Vişinului. Nu sunt necesare lucrări de bordurare sau marcaje.

IV.1.4. UTILITĂŢI

Prin realizarea extinderii nu sunt necesare noi racorduri la reţele de utilităţi.

Cap. V. PROMOVAREA INVESTIŢIEI

V.1. Planul Urbanistic de Detaliu privind constructie balcon pentru extindere apartament împreună cu caietul de sarcini aferent, devin ca urmare a aprobării lor, acte de autoritate ale administraţiei publice locale, pe baza cărora se poate elibera Certificatul de urbanism şi se poate actualiza regimul juridic, economic şi tehnic al terenului. P.U.D. va constitui criteriul de judecată în scopul eliberării Autorizaţiei de Construire.

V.2. Proiectul pentru obţinerea autorizaţiei de construire va fi întocmit conform legii nr. 50/1991 republicată şi Ordinul MLPAT nr. 91/1991.

Proiectul va fi întocmit de arhitect autorizat pentru partea de arhitectură şi inginer autorizat pentru partea de structură.

Proiectul pentru obţinerea autorizaţiei de construire va fi însoţit de următoarele avize şi acorduri:

- Certificat de Urbanism
- Acte proprietate
- Hotărârea de Consiliu privind aprobarea PUD
- Caietul de sarcini, anexă la PUD aprobat
- Avizul deţinătorilor de reţele de utilităţi nominalizate de personalul tehnic al Primăriei prin Certificatul de Urbanism.
- Acordul locatarilor şi viza asociaţiei de locatari.

V.3. Proiectul de execuţie pentru obiectivul cuprins în PUD se va întocmi şi se va prezenta la autorizare cu condiţia respectării prevederilor legale privitor la:

- regimul avizării şi autorizării lucrărilor de construcţii (L 50/1991 republicată)
- sistemul calităţii în construcţii şi al exigenţelor privitor la asigurarea performanţelor esenţiale (L 10/1995)
- normativele specifice PSI.

Cap. VI. CONDIŢII DE FUNCŢIONARE ŞI ÎNTREŢINERE

Se admite recepţia şi punerea în funcţiune a obiectivului numai după închiderea tuturor lucrărilor de construcţii şi amenajări exterioare.

- exploatarea construcţiilor şi amenajărilor exterioare va respecta condiţiile impuse prin acordul de mediu şi prin avizul PSI
- depozitarea deşeurilor se va face în recipiente închise, iar evacuarea lor se face periodic, prin grija proprietarului

Întocmit,
Arh. Mihai Mihăilescu